



NATURE, CALME ET ESPACE : UN LIEU DE VIE  
UNIQUE À PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE





Le centre-ville et le beffroi classé au patrimoine mondial de l'UNESCO

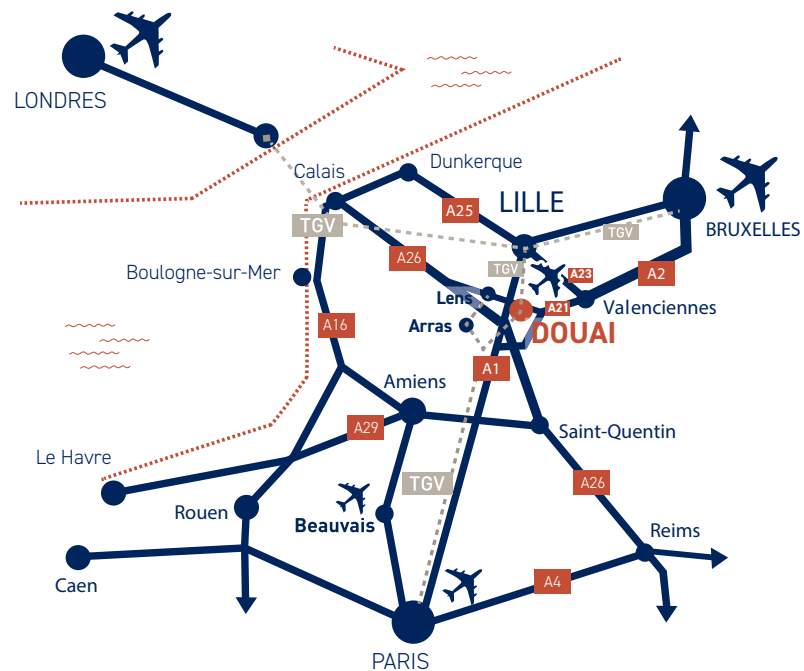
## DOUAI, *au cœur des Flandres au cœur de l'Europe*

Idéalement située au centre du triangle Lille, Arras et Valenciennes, Douai est également en plein cœur des grands centres du nord de l'Europe. Cette situation géographique privilégiée offre à la ville une excellente accessibilité grâce à de nombreuses voies de communication et ainsi favorise l'ultra dynamisme de la ville. Desservie par 5 autoroutes, Douai possède une gare TGV en plein centre de la ville, ce qui met la ville à seulement 1h10 de Paris, 1h30 de Bruxelles ou 35 min de Lille.

Caractérisée par un savoir-faire technologique et une culture industrielle forte, la région de Douai forme les talents de demain comme à l'École d'excellence des Mines ou à l'université d'Artois et attire les grandes entreprises.

Entre passé minier et industrie automobile d'aujourd'hui, le dynamisme économique de la région sera d'autant plus attractif avec le projet d'EuraDouai. Ce nouveau quartier d'affaires qui verra le jour en 2026 regroupera sur 44 ha, activités de services et activités tertiaires, ainsi qu'un musée du livre pour un investissement de 50 millions d'euros. Ce nouveau lieu de travail et de vie, en cœur de ville et connecté à la gare-desserte TGV sera attractif grâce à sa position stratégique: entre Paris et Lille, à seulement 1h15 de capitale et 20 minutes de la métropole lilloise.

Ancienne cité drapière réputée dans toute l'Europe, Douai a su préserver un grand nombre de monuments remarquables à travers les âges. Balades en bateau sur la Scarpe le long du parlement de Flandres, découverte d'une des plus grandes



*Loisirs culturels et sportifs, traditions typiquement flamandes et établissements scolaires réputés, Douai est une ville accueillante où il fait bon vivre en famille.*

églises au nord de Paris à la collégiale Saint Pierre, visite du plus merveilleux beffroi de la région ou voyage dans le temps à l'hôtel de ville entre Moyen-âge et Renaissance, la ville possède un charme fou, injustement méconnu ! Et pourtant, elle poursuit son développement en préservant un patrimoine unique qui se mêle harmonieusement au quotidien des habitants.

Dans le centre-ville revitalisé, le charme des ruelles piétonnes se mêle aux nombreuses grandes enseignes à l'image de la superbe librairie du Furet du Nord installée dans un bâtiment Art Nouveau en plein cœur de la ville.

Vivre à Douai dans une des maisons ou appartements de l'Îlot Vauban, c'est profiter du charme du patrimoine, des services et commerces d'une grande ville mais aussi des traditions gastronomiques et festives de la cité millénaire comme en témoignent ses fêtes de Gayant où paradenent les géants. Découvrez l'art de vivre unique, chaleureux et authentique d'une ville du Nord.



Le musée national Louvre-Lens



Le Musée de la Chartreuse

### Écoles, loisirs, une ville familiale complète et épanouie :

#### Education

- > De la crèche au lycée général ou technologique
- > 1 lycée d'excellence
- > 1 école régionale du 1<sup>er</sup> degré, bateliers ou forains
- > Etudes supérieures (Nombreux BTS , faculté de droit, classes préparatoires aux grandes écoles, Institut Mines-Télécom, Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education, ... )

#### Loisirs

- > Cinéma Paul Desmarests de l'Hippodrome
- > Cinéma Majestic
- > Salle de spectacle Gayant Expo
- > Tandem scène nationale
- > École d'art
- > Conservatoire de musique et de danse
- > Musée de la chartreuse (art)
- > Musée-Parc Arkéos (archéologie et histoire)
- > Photothèque Augustin Boutique-Grand
- > Théâtre
- > Bowling Quai121
- > Parc de loisirs Jacques Vernier (trampo-élastique, accrobranche, karts à pédale, activités nautiques, disc golf, course d'orientation)
- > Piscine des Glacis et piscine Beausoleil
- > École municipale des sports
- > Skate park...



L'îlot Vauban profite de l'espace de respiration que sont les rives de la Scarpe

# UN QUARTIER PENSÉ ET RÉNOVÉ POUR LES ATTENTES D'AUJOURD'HUI *nature, espace et mobilité douce* *à proximité du centre-ville*

*“ Nature et espace : l'aménagement urbain et paysager a été pensé afin que les habitants et la nature cohabitent en harmonie. A seulement 10 min du centre, un véritable havre de tranquillité !*

Dans un cadre naturel agréable le long de la Scarpe, non loin du centre-ville, le Groupe Edouard Denis accompagné d'une équipe d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, en concertation avec la ville et du voisinage, a imaginé un projet tourné vers le bien-être et le confort de ses futurs habitants.

Tout cours d'eau dans une ville est un espace de respiration. Grâce à sa situation au bord de la Scarpe, L'îlot Vauban profite d'un cadre de vie unique et apaisant.

Une attention particulière a été portée à l'organisation et l'harmonie visuelle des espaces qu'ils soient naturels ou bâtis, grâce à la liaison des voies douces ou aux espaces paysagers.

L'axe principal, la "voie jardinée", s'organise autour d'une coulée verte et bleue connectant visuellement le quartier à la Scarpe. Cette astucieuse percée d'une trame verte de plantes intimement mêlée à la trame bleue d'eau est un espace propice au développement de la biodiversité tout en permettant une respiration confortable entre les bâtis.

A proximité, le square est un espace de partage et d'échange, à inventer avec les habitants : jeux pour enfants, mobilier de repos pour les adultes ou jardins potagés... Et tout autour des bâtis, de nombreuses plantations agrémenteront des massifs tandis que les espaces plus grands seront prévus en pelouse. Des aménagements spécifiques seront réalisés pour maintenir les continuités écologiques (passerelles, ouvertures pour petites faunes en pied de clôtures...). Afin de gommer les clôtures dans le paysage, un jeu des terrassements et d'ondulations créera des « Sauts de loups » permettant d'adoucir l'interface paysagère avec le chemin de halage.



L'aménagement urbain sera d'inspiration naturelle afin d'être d'être le moins impactant pour la nature.



Les espaces de verdure autour seront le lieu de rencontre des enfants.



*Logements collectifs ou individuels, coliving, commerces ...  
L'Îlot Vauban  
est un nouveau quartier aux airs de petit domaine, pensé pour favoriser les rencontres et créer du lien entre voisins où chacun trouvera son espace de sérénité.*

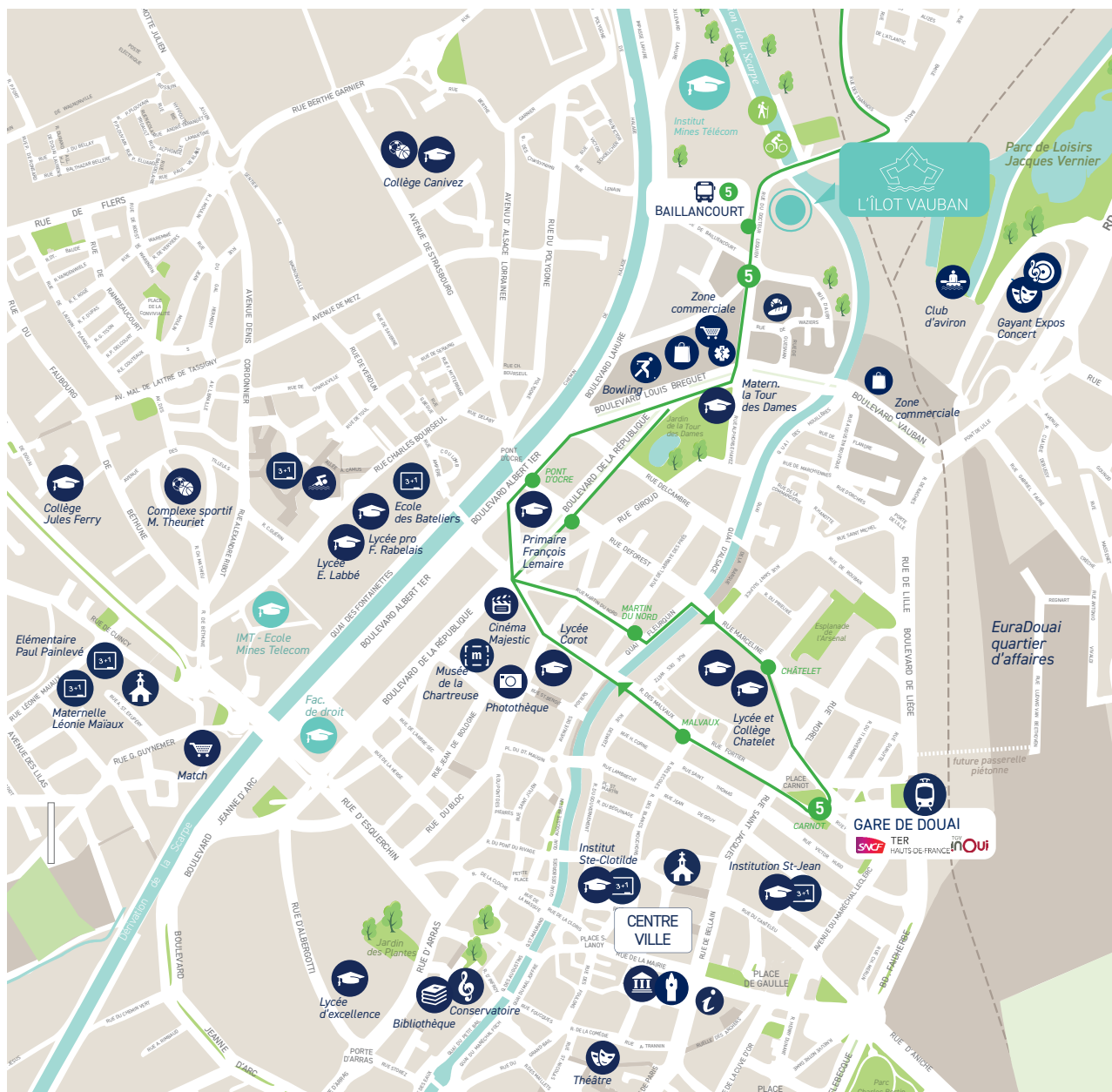


Parfaitement intégré dans son environnement champêtre, par des couleurs et matériaux sobres et naturels, le futur programme s'inscrit dans une volonté de convivialité et de mieux vivre ensemble.

Une grande variété de typologies de logements est proposée : maison de 4 pièces avec jardin pour les familles, des logements collectifs du 2 au 4 pièces, avec balcons ou terrasses qui profitent d'une simplicité d'entretien et des vues dégagées dont certaines avec un dégagement sur la Scarpe. Un immeuble de


coliving pour une population plus jeune ainsi que des commerces ou services sont aussi prévus pour amener de l'animation. Par ailleurs, il est proposé de nombreux stationnement arborés ou couverts de pergolas ou carport.

Un art de vivre ensemble bien pensé et un programme bâti selon des normes environnementales strictes comme la réglementation RE 2020, pour vous offrir de solides garanties de confort et d'économies d'énergie.



*Entre les activités de plein air (parc Jacques Vernier) et le centre-ville qui concentre vie scolaire, boutiques, loisirs urbains...  
l'Îlot Vauban est au centre de toutes les activités.  
Un emplacement idéal où le temps des trajets grâce au bus direct n'est plus une contrainte!*



-  Ecole maternelle La Tour des Dames .....4 min\*
- Ecole primaire François Lemaire ..... 12 min\*
- Supermarché Leclerc et zone commerciale (boulangerie, pharmacie...) 3-5 min\*
- Institut des Mines -Telecom .....3 min\*



- LILLE -FLANDRES  
23min\* 
- PARIS-NORD  
1h09\* 





## L'ÎLOT VAUBAN

Rue du Dr Lequien , rue d'Auby  
59 500 DOUAI

À 35 min de Lille, 20 min de Lesquin et 1h10 de TGV de Paris,  
Douai est une ville au patrimoine riche, vivante et pleine de charme.

A proximité du centre-ville et tout proche d'un arrêt de bus,  
l'Îlot Vauban est un nouveau lieu de vie pensé pour qu'humains  
et nature vivent en harmonie. Des maisons avec jardin ou des  
appartements collectifs avec espaces extérieurs, le projet offre un  
grand choix de typologies selon les modes de vie de chacun.

Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs  
connaissances de la promotion et de la construction à votre  
service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie financière d'achèvement
- Garantie décennale et respect total des réglementations  
sous la supervision d'un bureau de contrôle



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750\*

GRUPE **D** Edouard  
Denis